

## Rechtsregel

Jurnal Ilmu Hukum Vol 3, No. 1 Agustus 2020

P-ISSN 2622-6235, E-ISSN 2622-6243

*rjih\_fh@unpam.ac.id*

# PERBUATAN MELAWAN HUKUM AKIBAT PERALIHAN HAK MILIK TANAH DITINJAU DARI PASAL 1365 KUH PERDATA DAN PASAL 26 UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DAN PP NO. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat 252/Pdt.G/2018/Pn Jkt.Brt)

<sup>1</sup>Norman Hamonangan, <sup>2</sup>Yusman

*Fakultas Hukum Universitas Pamulang*

---

*Received: Juni 2020 / Revised: Juli 2020 / Accepted: Juli 2020*

---

## ABSTRAK

Hak milik atas tanah adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai atas tanah dan Peralihan hak milik atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).

Kata kunci: Akta, tanah, hak milik

## ABSTRACT

*Property rights to land are the strongest and fullest inherited rights that can be owned over land and Transfer of ownership rights to land is the transfer or transfer of ownership rights to a plot of land or several parcels of land from the original owner to the new owner due to something or certain legal actions. The legal act of transferring rights is aimed at transferring land rights to another party permanently (in this case the legal subject meets the requirements as the holder of land rights). Transfer of land rights can occur because of transfer or transfer. Switching, for example because of inheritance while it is transferred, for example on the basis of sale and purchase, exchange, grants, will grants and other legal acts of transfer of rights.*

**Key words:** *Deed, land, property rights*

## PENDAHULUAN

Terdapat tiga kebutuhan dasar (primer) dalam kehidupan manusia, yaitu kebutuhan akan sandang, pangan, dan papan. Kebutuhan akan sandang merupakan kebutuhan manusia akan pakaian untuk menutupi dan melindungi tubuhnya. Sedangkan kebutuhan manusia akan pangan merupakan kebutuhan manusia terhadap makanan yang penting untuk kesehatan jasmani dan kelangsungan hidupnya. Dan kebutuhan dasar yang terakhir adalah kebutuhan akan papan, yaitu kebutuhan akan tempat tinggal sebagai tempat tinggal dan berlindung dari cuaca panas, hujan, ataupun bahaya lainnya.

Untuk dapat memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, manusia memerlukan sebidang tanah sebagai tempat tinggal. Tanah digunakan sebagai lahan untuk membangun fisik bangunan sebagai tempat tinggal. Selain itu, tanah juga memegang peran penting untuk memenuhi kebutuhan pangan manusia. Karena tanah dapat digunakan sebagai lahan persawahan atau perkebunan yang dapat menghasilkan padi, sayuran, buah-buahan, dan aneka kebutuhan pangan lainnya. Dapat dikatakan bahwa tanah merupakan faktor produksi utama bagi kehidupan manusia. Tidak ada satupun manusia dapat hidup tanpa tanah yang menunjang kehidupan manusia dalam memenuhi kebutuhan dasar manusia.

## PERMASALAHAN

Berdasarkan Uraian diatas maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Status Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria?
2. Bagaimana Perbuatan Melawan Hukum Akibat Peralihan Hak Milik Tanah ?

## **METODE PENELITIAN**

Suatu penelitian telah dimulai, bila seseorang berusaha untuk memecahkan suatu masalah dengan sistematis dengan metode-metode dan teknik tertentu. Pengertian sistematis adalah bahwa dalam suatu penelitian membutuhkan langkah-langkah atau tahap yang harus diikuti. Metode atau tata cara diperlukan agar suatu penelitian dapat dilakukan secara sistematis. Penelitian yang dilakukan oleh penulis merupakan penelitian hukum. Penelitian hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Pada penelitian hukum normatif, yang diteliti adalah bahan pustaka dan data sekunder, yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Sedangkan penelitian hukum empiris, yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan atau pada suatu masyarakat.

Pada suatu penelitian, tentunya membutuhkan data-data dalam penelitian. Data penelitian dibagi menjadi dua yaitu primer dan sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Dan data sekunder adalah data yang diperoleh dari kepustakaan. (Soekanto, 2007) Dan metode yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum Akibat Peralihan Hak Milik Ditinjau Dari Pasal 26 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Negeri Jakarta Barat 252/Pdt.G/2018/PN Jkt.Br)” adalah penelitian kepustakaan atau normatif.

## PEMBAHASAN

Dasar pertimbangan bagi hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam menjatuhkan putusan perkara nomor 252/Pdt.G/2018/PN Jkt.Brt dalam sengketa peralihan hak milik atas tanah

Untuk membuktikan seseorang atau suatu badan hukum sebagai empunya suatu bidang tanah maka perlu alat bukti. Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP 24/1997 ditentukan bahwa sertifikat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui suatu proses pendaftaran tanah, karena itu apabila suatu bidang tanah belum dilaksanakan pendaftaran tanahnya maka atas bidang tanah tersebut tidak mempunyai sertifikat. Salah satu alasan penerbitan PP 24/1997 bahwa ketentuan hukum yang dijadikan dasar pelaksanaan pendaftaran tanah dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu yang singkat dengan hasil yang memuaskan, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 selama 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. (Risnanto, 2007)

Pasal 164 HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata menyebutkan bahwa alat bukti dalam perkara perdata terdiri atas; bukti tertulis/surat, bukti saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah. Alat bukti tertulis atau surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Dalam membuktikan adanya sesuatu peristiwa atau adanya sesuatu hak pertama-tama digunakan bukti tulisan. Apabila bukti tulisan tidak ada atau tidak cukup maka digunakan bukti saksi, apabila bukti saksi tidak cukup maka digunakan bukti persangkaan, jika bukti tulisan

ditambah bukti saksi dan bukti persangkaan juga belum cukup maka ditambah lagi dengan bukti pengakuan. Jikalau dengan bukti-bukti tersebut juga belum mencukupi maka ditambah lagi dengan bukti sumpah. (Samudra, 2004)

Dalam hukum pembuktian dikenal tiga jenis surat, yaitu akta otentik, akta dibawah tangan dan surat bukan akta. Akta otentik merupakan surat yang dibikin dengan maksud untuk dijadikan bukti oleh atau dimuka seorang pejabat umum yang berkuasa untuk itu. Berdasarkan Pasal 1 angka 20 PP 24/1997, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dbukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Secara teknis batasan tentang sertifikat pernah dimuat dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 yang menyebutkan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dan diberikan sampul. Sertifikat diterbitkan BPN yang didalamnya memuat data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah tertentu. Data fisik berkenaan dengan letak, batas dan luas bidang tanah. Sedangkan data yuridis berkenaan dengan subyek hak, alas hak dan pembebanan hak atas tanah. Data tersebut diperoleh dari pemohon sertifikat dan pemeriksaan oleh BPN melalui proses pendaftaran tanah. Karena itu dalam kaitannya dengan alat-alat bukti dalam proses peradilan perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164 HIR/284 RBg dan Pasal 1866 KUH Perdata maka sertifikat berstatus sebagai bukti surat yang berkualifikasi sebagai akta otentik.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil pembahasan mengenai permasalahan yang dibahas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

**Pertama,** Hak milik merupakan hak yang terkuat, karena hak milik merupakan hak yang terdaftar, dan pemegang hak diberikan tanda bukti hak sehingga mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lainnya. Selain itu, hak milik merupakan hak yang terkuat karena jangka waktunya tidak terbatas. Hak milik memberikan wewenang kepada pemegang hak yang paling luas jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain. Pada Pasal 26 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hak milik dapat beralih dengan cara Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan peraturan-peraturan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud yakni Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian, dalam hal perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru untuk menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan bukti pendaftaran tanah secara sah atas nama seseorang atau badan hukum yang memperoleh bidang tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa setiap peralihan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum, sehingga dengan akta dari PPAT pembeli telah memiliki alat bukti sebagai pemegang hak yang baru.

**Kedua,** Selanjutnya, terkait dengan tindakan-tindakan melawan hukum yang timbul, apabila terjadi perbuatan melawan hukum dalam hal ini adalah cedera janji, maka pihak yang dirugikan berhak

mengajukan gugatan atas perbuatan melawan hukum tersebut apabila unsur-unsur yang termuat dalam Pasal 1365 KUH Perdata terpenuhi. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat 252/Pdt.G/2018/Pn Jkt.Brt Penggugat Ridwan Sugianto mengalami kerugian baik materil dan moril akibat Para Tergugat cedera janji dengan tidak mengosongkan bidang tanah yang telah dibeli oleh Penggugat. Dalam gugatan ini Hakim menggunakan bukti otentik berupa Sertifikat Hak Milik No. 3788 dan Sertifikat Hak Milik No. 3789 serta AJB No. 31/2017 dan AJB No. 32/2017 menyatakan sah dan meyakinkan adalah milik Penggugat. Dan hakim mengabulkan sebagian gugatan Pengugat untuk meminta para Tergugat mengosongkan bidang tanah tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria*, Jakarta : Prestasi Pustaka.
- AP. Parlindungan, 1988, *Pendaftaran Tanah Tanah dan Konfersi hak milik atas tanah menurut UUPA*, Bandung : Alumni.
- \_\_\_\_\_, 2002, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Kesembilan, Bandung : Mandar Maju.
- Adrian Sutedi, 2018, *Perbandingan Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9, Jakarta : Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_, Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.1, Jakrta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_, Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet. 3, Jakarta : Sinar Grafika.
- Arie. S. Hutagalung, 2005, *Asas-Asas Hukum Agraria Dan Kelengkapannya*, cet.2, Depok : FH UI.
- Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya jilid 1 Hukum tanah nasional*, Jakarta : djambatan.
- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Bandung : Alumni.

- Eddy Ruchiyat, 1986, *Politik Pertanahan sebelum dan sesudah berlakunya UUPA*, Bandung : Alumni.
- Effendi Perangin, 1987, *Hukum Agraria di Indonesia, Satu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : CV. Rajawali.
- Hasan Wargakusumah, 1995, *Hukum Agraria I*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya : Arkola.
- Irene Eka Sihombing, 2005, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta : Universitas Trisakti.
- Susanto, S., & Iqbal, M. (2019, January). Efektifitas Peranan Hukum dalam Pengelolaan Dana Desa Melalui BUMDes Sebagai Perwujudan Kearifan Lokal yang Berdaya Saing Guna Meningkatkan Kesejahteraan Rakyat. In *PROCEEDINGS* (Vol. 1, No. 1).
- Susanto, S., & Iqbal, M. (2020, February). Dinamika Penegakan Hukum Pada Konteks Keterbukaan Informasi Keuangan Partai Politik. In *Proseding Seminar Nasional Akuntansi* (Vol. 2, No. 1).
- Iqbal, M., Susanto, S., & Sutoro, M. (2019). Efektifitas Sistem Administrasi E-Court dalam Upaya Mendukung Proses Administrasi Cepat, Sederhana dan Biaya Ringan di Pengadilan. *Jurnal Ilmu Hukum*, 8(2), 302-315.
- K. Wantjik Saleh, 1985, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- M. Aloysius, 2014, *Penyidikan Tindak Pidana Kasus Tanah dan Bangunan*, cet.1, Yogyakarta : Penerbit Pustaka Yustisia.
- Susanto, M. I. (2019). Kedudukan Hukum People Power dan Relevansinya dengan Hak Kebebasan Berpendapat di Indonesia. *Volksgeist: Jurnal Ilmu Hukum dan Konstitusi*, 2(2), 225-237.
- Mohammad Hatta, 2008, *Hukum Tanah Nasional*, Jakarta : Djambatan.
- Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Yogyakarta : Liberty.
- Munir Faudi, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- P. Wirjono, 1959, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, cet.4, Jakarta : PT. Bumi Aksara.



- R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, cet.X, Bandung : PT Citra Aditya.
- Teguh Samudra, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 2004.
- Soedharyo Soimin, 1994, *Status hak dan pembebasan tanah*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Soejono-Abdurrahman, 2002, *Prosedur Pendaftaran Tanah ( Tentang Hak Milik, Hak Sewa Bangunan, Hak Guna Bangunan)*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Ilmu Hukum*, cet.3, Jakarta : Penerbit UI.
- Soerjono Soekanto dan Soleman B. Taneko, 2018, *Hukum adat Indonesia*, cet.6, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Sudargo Gautama, 1981, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, cet. V, Bandung : Alumni.
- Sunaryati Hartono, 1978, *Beberapa Pemikiran Ke arah Pembaharuan Hukum Tanah*, Bandung : Alumni.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- \_\_\_\_Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, cet. I, Jakarta.
- \_\_\_\_Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta : Kencana.

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Tentang Pendaftaran Tanah*

### **Artikel Seminar/Jurnal/Website**

- Efendi Paranginangin, *Sari Kuliah (I) Hukum Agraria I*, Jurusan Notariat FH Universitas Indonesia, hal. 46
- Risnarto, Dampak Sertifikasi Tanah Terhadap Pasar Tanah dan Kepemilikan Tanah Skala Kecil, Makalah disajikan pada Seminar Nasional Land and Household Economy 1970- 200,

Changing Roads for Poverty Reduction. PSEKP and UNESCAP-  
CAPSA, Bogor.Indonesia, tanggal 25 Juni 2007